

Spouwmuur dakopbouw over hartlijn tussenwoning

Advies 2218

Trefwoorden:	Bouwbesluit 2012, woning, bestaande bouw, compartimentering, verbouw
Datum:	29 december 2022
Status:	Definitief

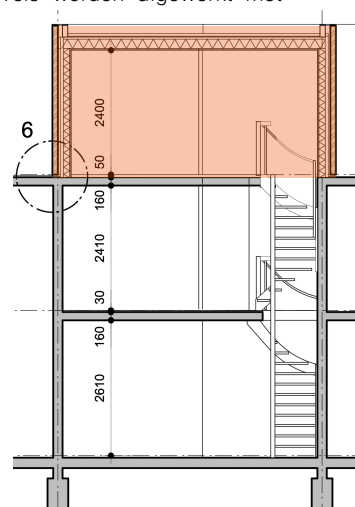
Dit advies is opgesteld voor deze specifieke casus en is niet algemeen geldend. Het is tot stand gekomen met de door partijen aangeleverde gegevens. Deze publieke versie is geanonimiseerd waardoor niet alle documenten waarop dit advies gebaseerd is, herkenbaar zijn weergegeven.

Beschrijving

Voor een bestaande tweelaagse tussenwoning uit 1967 is een plan gemaakt voor het optoppen van de woning met een derde bouwlaag. De dragende wanden en vloeren van de bestaande woning bestaan uit een monoliet betonskelet. De opbouw wordt geconstrueerd in een licht bouwsysteem. De gevels worden afgewerkt met baksteen gevelmetselwerk.

Vanwege de dikte van het geïsoleerde gevelpakket van de opbouw, heeft de architect voorgesteld om een deel van de nieuwe bovendakse gevel over de hartlijn van de woningscheidende wanden te bouwen. Door beide burens is daarvoor toestemming verleend.

De gemeente heeft de omgevingsvergunning geweigerd omdat zij van mening is dat het brandcompartiment van de woning met de opbouw zich niet meer op één perceel bevindt (artikel 2.83 derde lid van het Bouwbesluit 2012) door het bouwen van een deel van de gevelconstructie op de woning van de burens. Bovendien is de gemeente van mening dat het daardoor niet mogelijk is om de wdbdo tussen de beide woningen op grond van de bepalingsmethode voor spiegelsymmetrie te bepalen, zoals die is vastgelegd in artikel 2.84 achtste lid van het Bouwbesluit 2012.



Figuur 1 doorsnede tussenwoning met in oranje de geplande uitbreiding waarvan de gevelconstructie deels op het dak van de burens is voorzien.

1 / 5

Adviesvraag

1. Mag een brandcompartiment zich tot over de perceelgrens uitstreken als hiervoor toestemming is van de burens?
2. Strekt het brandcompartiment van de te maken dakopbouw zich in dit geval uit buiten het (privaatrechtelijke) perceel?
3. Hoe kun je de regel voor spiegelsymmetrie toepassen ten opzichte van de privaatrechtelijk overeengekomen perceelgrens als die zich, zoals in dit geval, uitstrekt tot over de hartlijn van twee tussenwoningen?



Spouwmuur dakopbouw over hartlijn tussenwoning

Advies 2218

Standpunt belanghebbende

Een deel van de spouwmuur van de dakopbouw, bestaande uit een HSB-binnenblad met een gemetseld stenen buitenblad, staat deels op het dakgedeelte van de burens. Hier is door de burens toestemming voor gegeven.

Voor de brandscheiding naar de burens toe is een reductieberekening gemaakt voor de aan te houden permanente vuurbelasting. De HSB-binnenbladen zijn ten minste 30 minuten brandwerend van binnen naar buiten uitgevoerd.

Spiegelsymmetrie

Wij zijn van mening dat, met de toestemming van de burens, de definitie van het bouwbesluittechnische perceel met zijn grenzen niet overeen hoeft te komen met het juridische perceel. De grens ligt in het geval van de dakopbouw aan de buitenzijde van de dakopbouw. Bij toepassing van artikel 2.84 lid 8 (spiegelsymmetrie) zal dan van de bouwbesluittechnische grens uitgegaan worden.

De gehele brandwerende schil, van aansluiting tussen kop- en zijgevel en het HSB-gedeelte, wordt op eigen perceel gebouwd. Het buitenblad, de regenjas, wordt deels op het andere perceel gebouwd.

Spiegelsymmetrie wordt gezien als het recht hebben van de burens om een gelijkwaardige situatie als die van de aanvrager te kunnen bouwen. Een voorbeeld hiervan is dat als de burens ook een opbouw realiseren, het buitenblad en de buitenisolatie deels kan worden verwijderd, waardoor een gelijkwaardige situatie aan die van de huidige aanvrager ontstaat. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de burens, bij het maken van hun eigen toekomstige opbouw, het gemetselde buitenblad gebruiken met een eventuele aanvulling voor hun te maken constructie en de wering van geluid. De aanvrager is van mening dat de essentie van artikel 2.84 lid 8 hierbij is toegepast.

2 / 5

wdbbo

Wij zijn van mening dat de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag al geheel in het HSB-binnenblad wordt opgelost, zowel nu als in een toekomstige situatie waarbij de burens een dakopbouw realiseren. De aanvrager is van mening dat de grens van het brandcompartiment op het perceel ligt.

Omdat het HSB-binnenblad de gehele brandweerstand verzorgt, ook in een toekomstige situatie, wordt de toegevoegde onbrandbare isolatie en het metselblad als bekleding gezien die niet bijdraagt aan de brandvoortplanting.

Artikel 2.84 geeft aan dat de wdbbo-eis in het specifieke project (met reductie) 30 minuten is. De kopgevel heeft een scheidende functie en geen dragende functie en grenst aan de buitenlucht. Er geldt een eis voor brandoverslag van 15 minuten (15 minuten naburig pand + 15 minuten eigen constructie). De HSB-constructie in de kopgevels (nog los van het gevelmetselwerk) zijn 30 minuten brandwerend volgens specificatie. Dit is in feite een "dubbele marge" aan maatregelen die wij treffen.





Spouwmuur dakopbouw over hartlijn tussenwoning

Advies 2218

Standpunt bevoegd gezag

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd omdat uw bouwplan niet voldoet aan de eisen inzake het beperken van de uitbreiding van brand, van het Bouwbesluit.

De belangrijkste bouwkundige voorziening om een uitbreiding van brand te beperken, is de brandcompartimentering.

- Een brandcompartiment biedt het referentiekader van alle brandvoorschriften omtrent de brandveiligheid in het Bouwbesluit;
- Een brandcompartiment is een gedeelte van een of meer bouwwerken dat als maximaal uitbreidingsgebied van brand bestemd is (art. 1.1 lid 1);
- Een brandcompartiment strekt zich uit over niet meer dan één perceel (art. 2.84 lid 3);
- Een brandcompartiment resulteert in brandwerende scheidingen (WBDBO).

Elke woning in bouwblok van rijtjeswoningen maakt onderdeel uit van een brandcompartiment. Omdat delen van de dakopbouw zich uitstrekken over de naburige percelen, is uw bouwplan strijdig met lid 3 van artikel 2.83 van het Bouwbesluit.

Uit de door u ingediende stukken blijkt dat de kopgevels van de dakopbouw voldoen aan de WBDBO van 30 minuten. Voor het bepalen van een WBDBO van een brandcompartiment naar een ruimte van gebouw op een aangrenzend perceel dient, conform het Bouwbesluit, uitgegaan te worden van een 'fictief' gebouw (dakopbouw). Omdat uw bouwplan deels op percelen van burens geplaatst zal worden, is het niet mogelijk om spiegelsymmetrie met het oog op de WBDBO toe te passen (art. 284. lid 8).

3 / 5

Wij concluderen dan ook dat uw bouwplan strijdig is met art. 2.83 lid 3 en met art. 2,84 lid 8 van het Bouwbesluit. Hierdoor heeft u niet aannemelijk kunnen maken dat uw aanvraag voldoet aan alle voorschriften die van toepassing zijn op 'een woonfunctie' conform artikel 2.81 lid 2 (tabel 2.81) van het Bouwbesluit.

Uitgangspunten

Het advies is gebaseerd op de volgende documenten:

1. Adviesaanvraag van 7 november 2022;
2. Diverse tekenwerk (Plattegronden, gevels, doorsnedes, details, etc.) van 4 oktober 2022 met kenmerk BA01 tot en met BA07, door de architect;
3. Toestemmingsverklaringen van burens aan weerszijden voor het bouwen van de gevel over de erfgrans, 14 augustus 2022;
4. Brief met weigering omgevingsvergunning en motivering, door de gemeente, van 22 juni 2022, met kenmerk 2022-058215;
5. Brief van de gemeente met verzoek planaanpassing en opschorten beslistermijn, van 29 augustus 2022, met kenmerk 2022-058215;
6. Brief van de gemeente met verzoek om aanvullende informatie, van 22 september 2022, met kenmerk 2022-058215;
7. E-mail met zienswijze architect aan gemeente, van 23 september 2022;





Spouwmuur dakopbouw over hartlijn tussenwoning

Advies 2218

8. E-mail van architect aan gemeente met verzoek bevestiging zienswijze gemeente, van 27 september 2022;
9. E-mail van gemeente aan architect met motivering afwijzing, van 27 september 2022;
10. Notitie brandveiligheid, door architect, van 9 september 2022, met kenmerk BR.2022.07.24.01P095;
11. Notitie brandveiligheid-aanvulling, door architect, van 1 oktober 2022, met kenmerk BR.2022.07.24.01P095_2.

Inhoudelijke beschouwing adviesvraag

De adviescommissie heeft bij de behandeling van de adviesvraag het volgende overwogen:

- In het Burgerlijk Wetboek, boeken 5 en 7 zijn verschillende voorschriften opgenomen waarin wordt gerefereerd aan een “erf”, een “perceel”, een “erfgrens” en een “perceelgrens”. Deze erf- en perceelgrenzen zijn bedoeld om eigendomsverhoudingen vast te leggen. Deze grenzen zijn kadastraal vastgelegd. Dit zijn privaatrechtelijke voorschriften. Een kadastrale perceelgrens hoeft niet hetzelfde te zijn als de perceelgrens zoals bedoeld in Bouwbesluit 2012.
- Dat een perceel als bedoeld in het Bouwbesluit 2012 niet gelijk hoeft te zijn aan een privaatrechtelijk bepaalde perceelgrens, staat ook beschreven in de toelichting op het begrip bouwwerkperceel in het Besluit bouwwerken leefomgeving. De toelichting luidt als volgt:

“De contouren van het bouwwerkperceel zijn van belang bij het beoordelen van eisen waarbij de ligging van het bouwwerk op het perceel een rol speelt. Een voorbeeld hiervan is de bepaling van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (zie onder meer artikel 4.54). Bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen moet het bouwwerkperceel bij de indiening worden vermeld. Het is niet in alle gevallen zo dat de contouren van het bouwwerkperceel hetzelfde zijn als de in het kadaster vastgelegde eigendomsgrenzen. Het begrip bouwwerkperceel is inhoudelijk gelijk aan het begrip perceel als eerder in het Bouwbesluit 2012. De toevoeging van de term bouwwerk vloeit voort uit het feit dat perceel zowel in het spraakgebruik als in de context van de Omgevingswet een andere betekenis kent dan het in het Bouwbesluit 2012 bedoelde begrip. Het is in de regel de indiener van een aanvraag om omgevingsvergunning, of bij een bestaand gebouw de eigenaar van het gebouw, die bepaalt hoe de perceelsgrens verloopt. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het de verantwoordelijkheid is van die indiener of eigenaar om daarbij de belangen van de eigenaren van de perceeleigenaar en buurpercelen in acht te nemen. In dit besluit wordt ook gesproken van een aan een bouwwerkperceel grenzend perceel of een ander perceel dan het bouwwerkperceel. Het gaat dan bijvoorbeeld om de afbakening van de begrenzing van een bouwwerkperceel naar een aangrenzend of een ander perceel, waarbij het niet ter zake doet of dat aangrenzende of andere perceel een bouwwerkperceel is.”

4 / 5

- In dit geval heeft de architect er, namens zijn opdrachtgever, voor gekozen om de perceelgrens in het kader van de bouwvoorschriften te kiezen aan de buitenzijde van het gevelmetselwerk waardoor de opbouw van de woning, en dus ook het brandcompartiment, op hetzelfde perceel liggen.
- De opdrachtgever heeft ervoor gezorgd dat de door hem gekozen perceelgrens ter plaatse van de dakopbouw, door toestemming van de burens, ook privaatrechtelijk, juridisch is geregeld (erfdienstbaarheid). Eventuele strijdigheden in het (privaatrechtelijk) regelen daarvan vallen buiten het toetskader van de bouwvoorschriften en ook buiten de bevoegdheid van de ATGB om te beoordelen.
- Nadat de aanvrager zijn uitgangspunten heeft bepaald en die heeft ingediend in een omgevingsvergunningaanvraag, is het aan het bevoegd gezag om te beoordelen of met de gekozen





Spouwmuur dakopbouw over hartlijn tussenwoning

Advies 2218

uitgangspunten strijdigheid met de bouwvoorschriften bestaat. Privaatrechtelijke eigendomsverhoudingen maken hier geen onderdeel van uit. Als in de aanvraag een erfgrens is benoemd, is het niet aan de gemeente om te bepalen dat deze erfgrens ook moet worden aangemerkt als een in het Bouwbesluit 2012 bedoelde perceelgrens.

- In dit geval ziet de ATGB geen strijdigheid met de bouwvoorschriften in de keuze om de perceelgrens 'bovendaks' te verleggen naar de buitenzijde van de gevelconstructie, ook niet als die zich uitstrekt tot over de kadastrale perceelgrens.
- Hiervan uitgaande kan voldaan worden aan de eis uit artikel 2.85 in combinatie met artikel 2.83 derde lid dat een brandcompartiment zich over niet meer dan één perceel uitstrekt. Tevens kan worden getoetst aan de eis voor de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag die, conform artikel 2.85 in combinatie met artikel 2.84 achtste lid, spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelgrens dient te worden bepaald.
- Voor zover de opbouw ter plaatse van de nieuwe 'bovendakse' gevels op de perceelgrens bestaan uit een houten draagconstructie met een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van ten minste 30 minuten van binnen naar buiten en een gemetselde bakstenen gevelafwerking, wordt, naar het oordeel van de ATGB, voldaan aan artikel 2.85 in combinatie met artikel 2.84 eerste lid.

Advies

Gelet op het voorgaande adviseert de ATGB in deze casus als volgt over de toepassing van de bouwvoorschriften:

5 / 5

1. *Mag een brandcompartiment zich tot over de perceelgrens uitstrekken als hiervoor toestemming is van de bureu?*

Ja. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen bepaalt de perceelgrens. Voor zover er bij de keuze van de perceelgrens geen strijd met de bouwvoorschriften bestaat, is er geen reden een omgevingsvergunning te weigeren. Of er wel of geen toestemming is verleend door de bureu, is geen onderdeel van het toetskader voor de bouwvoorschriften.

2. *Strekt het brandcompartiment van de te maken dakopbouw zich in dit geval uit buiten het (privaatrechtelijke) perceel?*

Ja, kennelijk wel, want in de aanvraag is aangegeven dat er toestemming is gevraagd aan de bureu om een deel van de 'bovendakse' constructie op hun perceel te mogen bouwen (erfdienstbaarheid).

3. *Hoe kun je de regel voor spiegelsymmetrie toepassen ten opzichte van de privaatrechtelijk overeengekomen perceelgrens als die zich, zoals in dit geval, uitstrekt tot over de hartlijn van twee tussenwoningen?*

Spiegelsymmetrie dient te worden toegepast uitgaande van de perceelgrens die de aanvrager heeft aangegeven in de indieningsstukken.

